

Direction de l'aménagement, du patrimoine  
et du foncier

Dossier suivi par Amélie VINCENT  
Responsable urbanisme et foncier, Directrice adjointe  
02 23 15 17 13  
a.vincent@stmalo-agglomeration.fr

MAIRE DE SAINT-MALO  
Monsieur Gilles LURTON  
HOTEL DE VILLE PLACE CHATEAUBRIAND  
CS 21826  
35400 SAINT-MALO

À l'attention de Monsieur Gilles LURTON,

Cancale, le 18 décembre 2025.

Nos références : 2025D/PF-SMA/00130

**Objet : ZAC de la Houssaye / Demande d'avis sur le projet (LRAR n°1A 208 290 9039 6)**

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1, V, du code de l'environnement, la commune de Saint-Malo a transmis pour avis son projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye. Les objectifs poursuivis par cette zone d'aménagement concerté sont la réalisation, en extension urbaine, d'un nouveau quartier d'habitat en frange de l'espace naturel et agricole. La programmation permettra l'aménagement d'environ 340 logements, des espaces publics de qualité ainsi que des programmes commerciaux et tertiaires.

Après analyse, Saint-Malo Agglomération émet un avis favorable sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye. Néanmoins, quelques corrections et recommandations sont proposées en pièce-jointe du présent avis afin de compléter le programme de l'opération d'aménagement. Une vigilance particulière est à apporter sur la cohérence au PLU récemment approuvé concernant l'infiltration minimale pour la gestion des eaux pluviales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président, Le Vice-Président délégué à  
la coopération entre les territoires et  
l'aménagement, les politiques contractuelles,  
l'élaboration du projet de territoire et les grands  
projets stratégiques,

Pierre-Yves MAHIEU



# AVIS DE SAINT-MALO AGGLOMERATION RELATIF AU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA HOUSSAYE DE LA COMMUNE DE SAINT-MALO

*La ZAC de la Houssaye, sur la commune de Saint-Malo, est soumise à une autorisation environnementale transmise à l'avis de l'autorité environnementale et aux collectivités territoriales intéressées par le projet.*

*A ce titre, Saint-Malo Agglomération est invité à émettre un avis sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye et la mise à jour de l'étude d'impact, reçus par courrier en date du 10 novembre 2025. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du projet avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (PCAET, PLH, PDU...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.*

*La légende utilisée dans l'avis est la suivante :*

*Les ajouts proposés apparaissent en bleu.*

*Les retraits proposés apparaissent rayés.*

*Les points importants apparaissent en gras.*

## 1-1 LES POLITIQUES DE L'HABITAT

La programmation de la ZAC de la Houssaye d'environ 340 logements est maintenue. Le nombre de logements de la ZAC a évolué entre le dossier de création et le dossier de réalisation, selon la répartition suivante :

- 15% de logements locatifs sociaux (soit 51),
- 40% de logements en BRS (soit 136),
- 45% de logements libres (soit 153).

Cette programmation est en cohérence avec le Programme Local d'Habitat de l'agglomération, cependant le détail de la programmation des logements durant la durée du PLH (jusqu'en 2029) gagnerait à être précisé.

La ZAC de la Houssaye fait partie du périmètre des opérations d'urbanisme identifiées dans la convention avec l'Etat de « Territoire engagé pour le logement ». Cela pourrait être précisé dans le préambule du dossier de réalisation.

## 1-2 L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

### **Rapport de présentation :**

- Page 22 : il apparaît opportun de remplacer la mention du skate-park dans l'énumération des équipements par la construction du restaurant universitaire.

### 1-3 LES TRANSITIONS

Il est souligné la part importante des énergies renouvelables dans le programme.

Il est noté l'impossibilité du déploiement d'un réseau de chaleur urbain à l'échelle de la ZAC, par manque de densité de consommateurs et une autoconsommation des commerces à proximité.

### 1-4 LES MOBILITES

#### **Rapport de présentation :**

- Une aire de régulation du trafic des transports en commun du réseau MAT, située en bout de ligne, est présente dans le périmètre de la future ZAC. Il est nécessaire d'évoquer les solutions alternatives prévues à court et moyen terme, en coordination avec l'agglomération.
- Page 35 : il est fait mention d'un futur pôle d'échange multimodal à proximité de la ZAC de la Houssaye. Il paraît opportun de préférer la dénomination P+R ou parking relais.
- Page 58 : il est noté une programmation tertiaire d'une surface de 1650 m<sup>2</sup> de plancher à l'est des châteaux d'eau ainsi que du commerce en pied de construction autour du rond-point de la croix Désilles. Le type de programme ne semble pas précisé à ce stade du dossier de réalisation de la ZAC. Il semble intéressant de s'interroger sur la pertinence de cette localisation en bord de voirie, dans le cadre de la promotion des mobilités actives et des transports en commun.

### 1-5 LES CYCLES DE L'EAU

#### **Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau :**

- Page 172 : le dernier paragraphe de l'article 16.3 indique que « le projet de ZAC n'est donc pas concernée par les postes de refoulement [de la Ville Besnard et la canalisation de refoulement implantée rue de Bonne Rencontre]. Il n'impactera pas leur fonctionnement et capacités ». S'il est vrai que le poste de la Ville Besnard n'est pas impacté, les postes de la Varde et de la Fontaine au Vais seront sollicités.
- Pages 173 et 174 : l'exploitant du réseau est actuellement la société Suez et non la société Veolia.
- Pages 268 à 342 : concernant la gestion des eaux pluviales, l'infiltration minimale est fixée à 15 l/m<sup>2</sup> dans le PLU, et non à 10 l/m<sup>2</sup> comme retenu dans l'hypothèse pour la ZAC.

#### **Rapport de présentation :**

- Page 39 : l'exploitant du réseau est actuellement la société Suez et non la société Veolia.
- Page 50 : concernant la gestion des eaux pluviales, l'infiltration minimale est fixée à 15 l/m<sup>2</sup> dans le PLU, et non à 10 l/m<sup>2</sup> comme retenu dans l'hypothèse pour la ZAC.

## 1-6 LES DECHETS

### **Programme des équipements publics :**

- Aucun élément apparaît dans le dossier de réalisation sur la collecte et le traitement des déchets (OM, tri sélectif, verre et biodéchets).
- Il est nécessaire de tenir compte des préconisations de l'agglomération (notamment concernant les voiries lourdes et les gabarits de giration permettant la circulation des poids-lourds de 26 tonnes de la collecte des déchets).
- Il est opportun de prévoir l'implantation des équipements pour les déchets, en coordination avec les services de l'agglomération.

### **Rapport de présentation :**

- La référence à la recommandation R437 n'est pas précisée.

### **Modalités prévisionnelles de financement :**

- Page 4 : le financement des équipements liés à la collecte (PAV, composteurs) n'est pas précisé dans la liste des équipements.